

Locations saisonnières : la check-list du propriétaire pour éviter les déconvenues

Louer sa résidence principale ou secondaire pour les vacances ou un week-end est un bon moyen d'optimiser ses coûts d'entretien, voire de faire quelques bénéfices. Néanmoins il est recommandé de respecter certaines étapes afin d'éviter les impayés, les dégradations, annulations intempestives et autres embûches.



Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

1. Effectuer les bonnes déclarations en mairie

Définissons d'abord ce qu'est une location saisonnière. Contrairement au un bail d'habitation classique, il s'agit de la location :

- d'un « meublé de tourisme », c'est-à-dire tout ou partie d'un bien à l'usage exclusif du locataire, sans partie communes (ce qui le distingue d'un hôtel ou d'une chambre d'hôte)
- pour une période précise à la nuitée, à la semaine ou au mois et n'excédant pas 90 jours au même locataire

Selon le caractère secondaire ou principal de la résidence louée, cela entraîne une obligation de déclaration en mairie.

2. Souscrire à l'assurance adéquate :

Lorsque vous louez votre bien pour une durée de moins de 4 mois, vous êtes considéré comme un « propriétaire non occupant » (PNO) et l'assurance n'est pas obligatoire. Elle est néanmoins fortement recommandée pour vous couvrir à coup sûr en cas de dégât des eaux ou d'incendie.

Vous pouvez :

- Soit activer une **extension de garantie multirisque habitation** auprès de votre assureur prévoyant l'« abandon de recours » : vos locataires sont couverts mais resteront responsables des dommages causés à des tiers ou des voisins.
- Soit souscrire à une assurance « **pour le compte de qui appartiendra** » : vous déchargez vos locataires de toute responsabilité d'assurance
- Soit vérifier **auprès de vos locataires** qu'ils sont bien couverts par leur contrat d'assurance habitation (avec l'option « garantie responsabilité civile villégiature »), ou qu'ils souscrivent à une assurance spécifique pendant la durée de la location

3. Proposer un descriptif des lieux honnête :

Que vous postiez votre annonce sur un site spécialisé, par mail ou sur les réseaux sociaux, votre futur locataire doit asseoir son choix sur un **descriptif réaliste** du bien dans lequel il va passer ses vacances : veillez à prendre des photos récentes, et à mentionner toutes les caractéristiques –y compris les aspects moins reluisants- de votre bien :

- situation géographique et proximité avec la mer/les pistes, les commerces...
- nombre de pièces, couchages, équipements électroménagers...
- surface carrez du logement, du terrain, des dépendances, de la piscine...

En cas d'inexactitude manifeste, le locataire pourra **demandeur une réduction** du loyer, voire **refuser d'entrer dans les lieux** et attenter une action contre vous. En matière pénale, vous pouvez être sanctionné et écopé d'une **amende**. Mieux vaut donc être le plus clair et précis possible dans votre annonce.

4. Rédiger un contrat de location complet

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

La loi prévoit que « Toute offre ou contrat de location saisonnière doit revêtir la **forme écrite** et

contenir l'indication du prix demandé ainsi qu'un état descriptif des lieux. » .Veillez à ce qu'il comporte et précise tous les éléments suivants :



- Votre **nom** et celui du locataire ainsi que vos **adresses** respectives
- L'adresse et la **capacité maximale** et les conditions d'utilisation du logement (soyez précis, par exemple sur l'utilisation d'Internet, de la piscine ect...)
- Les **dates** de début et de fin du séjour en précisant le nombre de nuits
- Le **prix** de la location, ainsi que le montant des **charges** et celui de la **taxe de séjour**
- Les conditions de paiement en précisant le versement de l'**acompte** ou des **arrhes**, et les frais d'annulation
- Le montant du **dépôt de garantie** exprimé en pourcentage du prix de la location
- Les **conditions de restitution** du logement, en particulier en cas de désaccord sur l'état des lieux
- Adossez lui un inventaire (voir 5)

Un **commissaire de justice** peut vous aider dans la rédaction de votre bail de location saisonnière : spécialiste des baux et de la rédaction d'actes, il s'assurera de sa légalité, de l'insertion de toutes les clauses utiles et qu'il soit protecteur en cas de conflit avec votre locataire.

5. Dresser un inventaire

Dresser un inventaire des équipements mis à disposition des locataires vous permet de bien préparer l'état des lieux :

Comment procéder ? Sous forme d'un tableau, indiquez pour chaque pièce ce qu'elle contient :

- Meubles
- Luminaires
- Objets de décoration
- Appareils électroménagers
- Linge
- Ustensiles de cuisine...

Précisez dans chaque colonne le nombre et l'état (bon, moyen, mauvais) de ces éléments, en particulier s'ils sont neufs ou au contraire en mauvais état.

L'inventaire est ajouté au contrat de location, **signé** par le bailleur et le locataire et **daté**.

6. Demander un dépôt de garantie

Appelée parfois improprement « caution », il s'agit de la somme que vous pouvez demander à vos locataires au début du séjour afin de disposer immédiatement de fonds en cas de dégradation.

- Il n'est **pas obligatoire** et aucun texte ne définit de pourcentage maximum ou minimum, mais il est courant de demander un montant aux alentours de 25% du prix de la location.
- Il est **encaissable** : en cas de remise par chèque il est conseillé de l'encaisser effectivement afin de se prémunir contre les chèques sans provision
- Le dépôt de garantie n'a aucun effet si vous n'effectuez pas un **état des lieux d'entrée et un état des lieux de sortie** : il faut pouvoir prouver les détériorations de manière contradictoire avec vos locataires, puis justifier les éventuelles dépenses qui engendreraient sa non-restitution complète ou partielle.

7. Procéder à l'état des lieux d'entrée et de sortie

Contrairement au bail d'habitation, effectuer un état des lieux d'entrée et de sortie n'est pas obligatoire dans le cadre d'une location saisonnière. Il est néanmoins préférable pour le propriétaire comme pour le locataire de s'y plier :

- à défaut d'état des lieux d'entrée, le locataire est supposé avoir reçu le logement en bon état et devra prouver que les éventuelles dégradations sont antérieures à son passage,
- A défaut d'état des lieux de sortie, le propriétaire ne pourra pas constater les éventuelles dégradations ou détérioration pendant la location et utiliser le dépôt de garantie. De son côté le locataire ne pourra pas contester une accusation de dégradations survenues après son départ

Rédigez à l'avance une fiche d'état des lieux sur lequel vous ferez apparaître :

- Votre identité et celle du ou des locataires
- Les relevés de l'électricité, de gaz et d'eau (en particulier si vous facturez les charges à la consommation et non au forfait)
- Pour chaque pièce et dépendance, un tableau permettant de noter l'état des murs, plafonds et sols, ainsi que de chaque équipement :

Faites le tour du logement avec le locataire et remplissez ensemble le document. Faites de même avec l'inventaire des équipements et ustensiles. Paraphez chaque page, signez et datez le document à la fin de l'état des lieux.

Pour l'état des lieux de sortie, procédez de la même manière.

- Si le logement n'a **pas subi de dommages** durant le séjour, vous restituez au locataire son dépôt de garantie dans un délai « raisonnable » (en général une semaine).
- En cas de **casse ou de détérioration** vous procéderez aux réparations ou remplacement du matériel dégradé, et retiendrez sur le dépôt de garantie les sommes justifiées par les factures de matériel et de main-d'œuvre.

Si vous n'êtes pas d'accord sur l'état des lieux de sortie, vous pouvez choisir de faire appel à un commissaire de justice, qui établira un état des lieux en toute impartialité et objectivité. Prévoyez cette option dans le contrat : les frais seront alors partagés entre vous et le locataire.